OK

Rue89Lyon

- POLITIQUE
- SOCIÉTÉ
- CULTURES

- Société
- 7:04
- 22 novembre 2011
- par Laurent Burlet

Coopérative d'habitants, une utopie urbaine

3 771 vues 10 commentaires

Comment vivre collectivement en ayant son chez soi ? Être locataire et propriétaire ? En accord avec la nature et la ville ? La coopérative d'habitants tente de répondre à tous ces paradoxes. Mais en l'absence de loi spécifique, son montage relève du parcours du combattant. A Villeurbanne, la toute première coopérative française va voir le jour. Une première pierre a été posée la semaine dernière. Petit mode d'emploi.

Un préalable pour comprendre la suite : la propriété est collective. Au Village Vertical, les habitants qui se nomment eux-mêmes les « Villageois », ont une double casquette : ils sont d'une part locataires de la coopérative de 14 logements, et d'autre part coopérateurs, c'est-à-dire détenteurs du capital de la société coopérative qui est l'unique propriétaire. Et dans la prise de décision, finis les tantièmes des copro', chacun d'entre eux dispose d'une voix.

1/ Constituer un groupe de militants, plus que de copains

Le noyau dur des Villageois s'est formé, il y a six ans, au gré des rencontres dans les mouvements sociaux, écolo ou altermondialistes. Avec l'envie de vivre différemment. Ils sont appuyés depuis 2006, par l'association Habicoop qui a fait du Village Vertical son projet pilote.
Quand on écoute le discours prononcé lors de la pose de la première pierre, on comprend de quelles valeurs ils se réclament :

> « L'urgence sociale et l'urgence climatique n'ont jamais été aussi fortes. Ce projet s'inscrit dans une transition des modes de vie, plus sobres et plus solidaires. Nous voulons un cadre de vie qui facilite les rencontres et les solidarités entre voisins. C'est la meilleure réponse possible au consumérisme et à la compétition de chacun contre tous ».

Le statut coopératif collait parfaitement à leurs attentes. Il leur permet de sortir du « système spéculatif ». Car, par principe, les coopérateurs ne peuvent faire de plus-value sur la revente de leurs parts sociales.

2/ Aller à la pêche aux soutiens institutionnels

Pour trouver le terrain où construire sa coopérative d'habitation, mieux vaut trouver une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) car on peut négocier directement avec les collectivités qui possèdent le foncier.

Le Village Vertical a d'abord convaincu le bailleur HLM, Rhône Saône Habitat (RSH), pour partager un bâtiment dans le quartier de Grand Clément, à Villeurbanne : un tiers pour le Village et deux tiers pour un programme de RSH.

Il a fallu également convaincre le Grand Lyon et la Ville de Villeurbanne de se porter garants de cette première nationale. Le bailleur HLM a également garanti qu'en cas de problème au Village Vertical, il reprendrait les logements. Ce qui a fini de rassurer les collectivités.

3/ Rêver les pieds dans le béton… écolo

Les Villageois et le bailleur HLM se sont mis d'accord sur des architectes spécialistes dans la construction bioclimatique. Mais la réalité de la promotion immobilière a vite rattrapé les utopistes qui voulaient aller le plus loin possible dans la construction écologique. Antoine donne un exemple de ces renoncements :

> « On a notamment dû abandonner la VMC double flux. Un système qui garde les calories à l'intérieur du logement tout en assurant le renouvellement de l'air. C'est trop cher et trop complexe à installer pour des entreprises françaises ».

Panneaux solaires, récupération des eaux de pluie, mur en bois-béton, l'écologie tient bien sa place dans le projet final. Quant à la vie collective, elle est toujours au cœur du Village Vertical. Les 14 appartements pour les Villageois partageront buanderie, salle commune (dont une cuisine), quatre chambres d'amis et potagers.

Village vertical

4/ Créer une coopérative (en priant pour que la loi change)

Avec les garanties du Grand Lyon et de Villeurbanne, la coopérative emprunte au taux réduit du logement social (PLS). Les Villageois n'apportent que 20% du montant de l'opération, qui sont convertis en parts sociales de la coopérative. Pour un T3, la personne doit apporter 33 000 euros.

Tous les mois, les coopérateurs verseront une redevance comprenant un loyer (80%) et un compte courant d'associé (prêt du coopérateur à la coopérative correspondant à 20 %), en fonction de la taille de leur logement. Pour un T3 de 66 m2, la redevance est comprise entre 700 et 750 euros. Cette redevance permettra principalement à la coopérative de rembourser ses emprunts.

Problème, quand l'emprunt arrivera à échéance dans 40 et 50 ans (40 pour le bâti et 50 pour le foncier), les Villageois devront continuer à verser un loyer. Cette aberration vient du montage juridique. Le Village Vertical a dû utiliser les statuts d'une entreprise commerciale classique, une SAS, à laquelle elle a ajouté un fonctionnement coopératif. Valérie Morel d'Habicoop explique :

> « Dans les statuts de l'entreprise, l'objet principal est de fournir à ses membres l'usage d'un logement en le louant. La location doit donc être effective et le montant du loyer doit correspondre aux valeurs du marché. Si vous ne le faites pas, les services fiscaux risquent de redresser l'entreprise, en disant que vous auriez dû percevoir des loyers à telle hauteur et payer tant d'impôts. Cette problèmatique devra être résolue dans le cadre de la modification de loi ».

5/ Faire du lobbying (pour continuer à penser aux autres)

Habicoop accompagne directement une demi douzaine de projets de coopératives d'habitants à Lyon, et d'autres en partenariat ailleurs en France. En parallèle, l'association tente de sensibiliser les parlementaires. Une proposition de loi socialiste devrait être déposée prochainement, créant un statut juridique propre, notamment pour lever les aberrations actuelles.

Un article de loi devra également prévoir que les parts sociales ne soient pas taxées lors de la revente. Aujourd'hui si vous vendez votre logement principal vous n'êtes pas taxé sur la plus value. Par contre, si des Villageois vendent leurs parts sociales, ils seront taxés.
L'idée est aussi de pouvoir bénéficier du prêt à taux zéro pour pouvoir acheter des parts sociales d'une coopérative d'habitation. *« Actuellement, ce n'est pas dans la mentalité des banques de prêter à des particuliers pour acquérir des parts sociales »*, justifie Valérie Morel.

L'objectif des Villageois est de créer un « laboratoire d'écologie urbaine » : un habitat convivial, sorti de la spéculation, écolo mais aussi mixte socialement. Globalement, les habitants sont issus de la classe moyenne alors qu'ils voudraient ouvrir le Village aux plus modestes.

C'est pourquoi, la coopérative a trouvé un montage complexe pour atteindre cette objectif de mixité. Par le biais d'un bail à construction, Les Villageois ont transmis à Rhône Saône Habitat la possibilité de construire quatre logements trés sociaux pour des jeunes en insertion qui seront gérés par AILOJ, association partenaire du Village Vertical. A la fin du bail à construction, le Village redeviendra propriétaire des quatre logements.

A raison d'une réunion minimum par semaine depuis 2005, voilà ce que sont en train de réaliser les habitants du Village Vertical, première coopérative d'habitants. Inauguration prévue en 2013.

J'aime 286 Partager : Tweeter 72 0

Vous avez apprécié cet article ?
Rejoignez le club des lecteurs pour que Rue89Lyon puisse en produire d'autres.

Catégories : Société | Mots-clés : coopérative, Economie sociale et solidaire, Logement, Villeurbanne | Lien Permanent

SOUTENEZ-NOUS REJOIGNEZ Le Club Rue89Lyon

À vous !

Laisser un commentaire

Champs Requis *.

Nom *

Adresse de contact *

Site web

Message *

Laisser un commentaire

Je veux bien recevoir un mail si on répond à mon commentaire.

10 Commentaires

Répondre →

1.

   vieilanarfatigué
   22 novembre 2011 à 14 h 29 min

   Eh bè, 750 € par mois pendant 30 ans pour 66 m² dans un bled pourri sans une once de verdure, le grand prix de l'éco quartier est pour vous. C'est une plaisanterie j'espère ?

Répondre

2.

ToRDReLoRDRE
22 novembre 2011 à 15 h 05 min

Séduire les classes moyenne avant les néléctions, les pauvres attendrons ils ont l'habitude..
Ça n'a pas l'air plus moche que 95% de l'architecture existante; le principe est pas mal, mieux que la France de proprio mon cul ou d'otages des patrons/bailleurs. Ce qui est proprement délirant c'est que d'une part ce soit porté par une asso et pas comme un projet institutionel au moins l'état pourrait s'enorgueillir d'une étincelle dans la noirceur de sa présente politique. Surtout aux vues de la grande braderie sur la casse des logements de pauvres pour reconstruire des bouses pour classes moyenne avec des loyers à la hausse et des murs en placo.

Répondre

3.

fardaty
22 novembre 2011 à 16 h 41 min

Des communautés aux reglements differents depuis les hyppies des années 60
il en existe depuis longtemps partout aux USA ou en Europe.Mais eux se
demerdaient seul sans demander l'aide des "bourgeois pourris capitalistes"
Les nouveaux viennent sans vergogne demander des aides alors qu'ils sont
bourges ils veulent le pret a taux 0 et patati et patata tout cela reservés aux
pauvres qu'ils ne sont pas pour vivre leur utopie!Ce sont eux qui sont devenus les
pourris vert !Quelle honte ces gens là !!!

Répondre

4.

Christaubale
22 novembre 2011 à 19 h 16 min

Toute idée collective nouvelle est bonne à étudier ! beaucoup de questions bien sûr sur ce projet, son coût, qui peut le faire, etc… mais saluons 8 années de tenacité, pendant lesquelles ils ont dû s'entendre sur un projet commun plein d'embûches. Pourquoi ce ne serait pas une porte ouverte à d'autres projets auquels des plus humbles pourraient accéder ? et il faut bien commencer à changer ce système du chacun pour soi dans une société où on ne veut qu'amasser au détriment des autres.

Répondre

5. *Abstrait*
22 novembre 2011 à 19 h 42 min

On dirait que certains n'ont pas compris ou pas reflechit sur l'entraide, le partage de pieces communes, l'éco-construction etc …
Avant de critiquer il faudrait dabord savoir d'ou viennent les gens qui ont créer ce projet, pourquoi is le font, ce qu'ils en attende et puisque que certains ne pensent qu'a l'argent, combien gagne ces gens et ce qu'ils font dans la vie??
En tous cas le principe est super. Mieux vaut des gens qui vivent ensemble en s'entraidant, qui font construire de manière intelligente et qui se bougent pour quelque chose a laquelle ils croient, plutot que des grincheux qui s'engueulent avec leur voisin, ne pensent qu'a eux et ne font rien d'autre que critiquer les bonnes initiatives.

Répondre

6. *sthoi*
22 novembre 2011 à 21 h 10 min

Une reponse intelligente au vivre ensemble, dans un concept original qu'on aimerait voir se développer. Chapeau aux coopérateurs qui ont su collaborer avec un bailleur social et intégrer plus de 30% de logements d'insertion.

Répondre

7. *polym*

23 novembre 2011 à 0 h 23 min

"Pour trouver le terrain où construire sa coopérative d'habitation, mieux vaut trouver une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) car on peut négocier directement avec les collectivités qui possèdent le foncier."

Ce n'est pas la procédure d'aménagement (ZAC) qui à mon avis est déterminante, c'est surtout qu'il faut mobiliser les pouvoirs publics bien en amont pour obtenir des terrains à prix non stratosphériques, faisant souvent partie des réserves foncières planifiées/constituées plusieurs années avant … qui seront aménagées en utilisant la procédure d'aménagement dite ZAC.

Pour mémoire, il y a eu des coopératives d'habitants en France, jusqu'en 1971 (loi chalandon), dont l'une des cités radieuse construite par le Corbusier : http://www.habicoop.fr/spip.php?article234

Répondre

8.

Leo
23 novembre 2011 à 15 h 59 min

C'est loin d'être la première à ma connaissance…, mais ça n'est qu'un détail.
Des belles perspectives dans tous les cas pour l'habitat de demain….

Répondre

9.

Gilles
23 novembre 2011 à 21 h 44 min

Bravo !
Mener un tel projet innovant alors qu'il n'existe aucun cadre collectif et légal.
Il me semble que c'est aussi un projet modèle pour d'autres, il est temps que ça bouge, que l'on sorte de l'urbanisme dirigé d'en haut. A ce titre, le choix du mot "village" est une marque d'utopie intéressante.
Et puis, je voudrais dire que ça me plaît de voir un projet immobilier sans son petit préfabriqué où des commerciaux débitent des portions d'habitat.
S'occuper soi même de sa maison est une chose importante dans sa vie.

Répondre

10. *efemer*
25 mars 2012 à 22 h 11 min

quelle chose m'échappe– pourquoi x partenaires apportant selon leur désirs de surface ,30 000 à x00000 euros selon moyen soit x000 le m2 ne s'associent pas pour ensuite acheter terrain et construire selon les moyens
ex souscription de 2000 euros/m2(ou autre montant)- 10, 20 adhérents etc…
deux/ faire construire ou apporter éléments préfabriqués ou containers recyclés ou…
tout ça fait sans pret à rembourser

Répondre

A propos de l'auteur

Laurent Burlet

Journaliste à Rue89Lyon - politique - questions sociales - écologie.

Lire tous ses articles

Écrivez-lui

Suivez-le sur Twitter !
Son site internet

Gagnez des **places**
12e Biennale de Lyon
du 12 septembre 2013 au 05 janvier 2014
ENTRE-TEMPS... BRUSQUEMENT, ET ENSUITE

La Biennale d'art contemporain

Des packs de dégustation
au Salon des Vignerons indépendants

Un oeil sur l'actu

- Dans les « quartiers difficiles » de Lyon, Collomb équipe sa police municipale de flashball

  11 oct 2013

- Une réunion publique contre les violences d’extrême droite à la Croix-Rousse

  11 oct 2013

- Roms : la Fondation Abbé Pierre dénonce l’« approche ethnique » du traitement des bidonvilles

  10 oct 2013

- L’OL sombre mais DJ Fly, le Lyonnais, est devenu champion du monde des DJs

  7 oct 2013

- Grand Stade de l’OL : le procès des Fils de Butte renvoyé à vendredi

  4 oct 2013

La vigie Le meilleur du web

- Demandeurs d’asile de Perrache : le juge se déplace dans le bidonville et reporte l’audience

  11 oct 2013

  SUR NOUVELOBS.COM
  Lire la suite

- Savoie : le couple homosexuel franco-marocain obtient le droit de se marier

  11 oct 2013

  SUR FRANCETVINFO.FR
  Lire la suite

- Les zombies vont envahir Lyon samedi

  11 oct 2013

  SUR LEPROGRES.FR
  Lire la suite

- Un nouveau projet de reprise pour Kem One

  11 oct 2013

  SUR LEPARISIEN.FR
  Lire la suite

- Grenoble : Faute de soutien financier, le festival Rocktambule est annulé

  9 oct 2013

  SUR PLACEGRENET.FR
  Lire la suite

La rue est **à vous**

- Envoyer des vidéos
- Contacter Rue89
- Contacter Rue89
- Envoyer des photos

Envoyez-nous

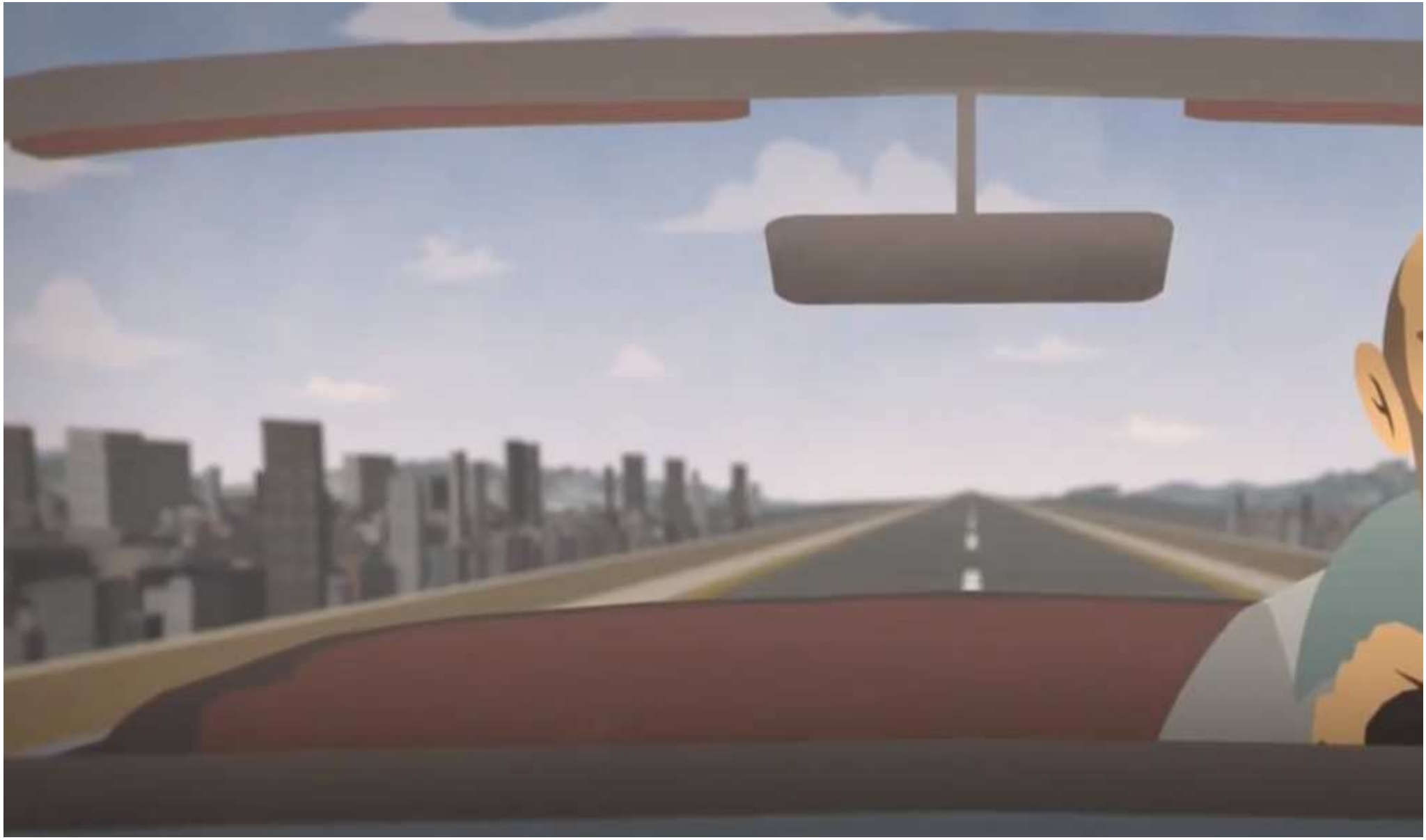
vos informations
et vos liens préférés

L'INFO À **3 VOIX**
Journalistes, Experts & Vous !

Cité HBM des Etats-Unis (auj. Cité Tony Garnier)

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

Rechercher
Publicité
LE **TOPOPHONE**



Kaly Live Dub – Allaxis
par Yannick Silvente, 25 septembre 2013
Plus de clips
EN **IMAGES**

Maquis de la Guillotière : pousser les portes des bars africains
par Laurent Burlet, 17 octobre 2012
Plus d'images
Publicité
Gonflés à **blog**

- Dernières notes
- Tous les blogs

Dernières notes publiées sur
Rue89Lyon les blogs

- Cité HBM des Etats-Unis (auj. Cité Tony Garnier)
  sur Blogs
- Maison « sur les Pentes »
  sur Blogs
-
  On achève bien les salauds, 1ère partie : Dexter
  sur Et maintenant...

- Villa Vignon
  sur Blogs
-
  Cinémas lyonnais, quelle politique ?
  sur L'écran et les autres
- Voir tous les articles des blogs

Publicité
monfacebook **aime**
Le top**89** Lyon

- + lus
- + commentés

- Alain, le Français, et Dana, la Roumaine : une histoire d'amour dans un bidonville rom de Villeurbanne 22002 view(s)
- Un sans-papiers tunisien s'immole à Lyon : le procureur le poursuit pour « mise en danger de la vie d'autrui » 13999 view(s)
- Inspection du travail : les « emmerdeurs de patrons » seront-ils mis au pas ? 7419 view(s)
- Logement : l'arnaque « au mandat cash » sévit sur le Bon Coin 6744 view(s)
- Dans le Vieux Lyon, les coups de poing de l'extrême droite contre la Maison des Passages 5805 view(s)

Publicité

© 2012 Rue89Lyon
Mentions légales

Partager :

Contact
Sur les réseaux sociaux
Flux RSS

Utiliser :

Charte des commentaires
Foire aux questions
Conditions générales d'utilisation
Publicité

Se former :

Les formations de Rue89Lyon

Notre meilleur ami :

Rue89

Rue89 en région :

Rue89Strasbourg
Carré d'info
Grand Rouen

Nos partenaires :

Le Petit Bulletin
Cumulus Collectif